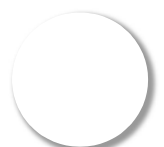


## Swiss Prime Site steigert Mieterträge trotz Verkäufen

Das Unternehmen kann 2023 in einem schwierigen Marktumfeld operativ zulegen, macht aber deutlich weniger Gewinn. Der Effekt des Wincasa-Verkaufs konnte die Abwertungen nicht ausgleichen.

**Redaktion** - 9. Februar 2024





Zum Jahresende 2023 tätigte die SPS mit dem «Fifty One» in Zürich wieder einen grossen Zukauf (Bild: SPS)

Swiss Prime Site hat im Geschäftsjahr 2023 die Mieterträge um 4,3% (like for like) gesteigert. Indexierungen, Neuvermietungen sowie eine weitere Senkung des Leerstands auf rekordtiefe 4,0% werden als Gründe genannt. Auch auf absoluter Basis wurde 2023 trotz Verkäufen mit Mieten von fast 10 Mio. CHF eine Steigerung der Mieteinnahmen – auf rekordhohe 438 Mio. CHF – erzielt. «Die starke Nachfrage nach modernen, zentral gelegenen Bürogebäuden sicherte gute Vermietungserfolge bei Neuvermietungen freier Flächen, wie etwa im Prime Tower und Medienpark in Zürich oder auch im Messeturm in Basel», schreibt das Unternehmen.

### Liegenschaften für 280 Millionen verkauft

Das Portfolio von Swiss Prime Site wies per Ende 2023 einen stabilen Wert von 13,1 Mrd. CHF auf und umfasste insgesamt 159 (Vorjahr: 176) Liegenschaften. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei 0,9 Mrd. CHF (Vj: 1.1). Im Jahr 2023 wurden negative Neubewertungen von -250 Mio. CHF verzeichnet, während im Jahr davor noch ein Plus von 170 Mio. CHF ausgewiesen worden war. Die Abwertung entspricht 1,9% der Jahresanfangsbasis. Die negativen Neubewertungen infolge der höheren Diskontsätze wurden den Angaben zufolge abgedeckt durch hohe Neuvermietungsmieten. Bei den Entwicklungsprojekten wurden trotz der ebenfalls höheren Diskontsätze Wertzuwächse von 19 Mio. CHF generiert.

Im Jahresverlauf wurden 16 nicht mehr ins Portfolio passende Liegenschaften und zum Gesamtwert von 280 Mio. CHF verkauft, dabei fiel ein Gewinn von durchschnittlich

Arrondierung anliegend an eine Bestandsliegenschaft, zudem das «Fifty-One» in Zürich-West in der Nähe des Prime Tower Areal (IB-berichtete).

### Vermögenswachstum im Asset-Management

Im Asset-Management war laut SPS besonders im ersten Jahresteil eine deutliche Zurückhaltung bei den Anlegern spürbar. Trotzdem hat das verwaltete Vermögen (AuM) der Swiss Prime Site Solutions um 9% auf 8,4 Mrd. CHF zugenommen. «Dies gelang vor allem durch organische Zuwächse, Thesaurierungen sowie Sacheinlagen von Pensionskassen und anderen Investoren», heisst es. Die Erträge aus dem Asset-Management gingen indes um 4,4% auf 49,7 Mio. CHF leicht zurück. Der Rückgang beruhe vor allem auf nicht durchgeführten Emissionen sowie weniger Transaktionen im Vorjahresvergleich, teilt die SPS mit. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge erhöhte sich unterdessen von 63 auf 77%.

### EBIT vor Neubewertungen wächst deutlich

Das konsolidierte EBIT der SPS ohne Neubewertungen verbesserte sich von 380 Mio. auf 403 Mio. CHF. Der Betriebsaufwand reduzierte sich deutlich auf 269 Mio. CHF mit tieferen Aufwänden für Immobilien, Personal und Sonstiges. Das Asset-Management-Geschäft trug 27,4 Mio. CHF zum konsolidierten EBIT bei, das Retail-Geschäft von Jelmoli schrieb einen leichten Verlust von -1 Mio. CHF. Der Zinsaufwand stieg dagegen von 40,1 auf 58,5 Mio. CHF und der konsolidierte Gewinn nach Neubewertungen sank von 404,4 auf 236,0 Mio. CHF, wobei sich die Neubewertungen mit -250,5 Mio. CHF und der ausserordentliche Gewinn aus der Veräusserung von Wincasa mit 149,3 Mio. CHF auswirkten. Der FFO I stieg dagegen um 1,3% an. Der ordentlichen Generalversammlung soll eine stabile Dividende 3,40 pro CHF/Aktie vorgeschlagen werden, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Zum Jahreschlusskurs belief sich die damit einhergehende Dividendenrendite auf 3,8%.

### FFO soll weiter 2024 steigen

SPS verweist auf ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von 819 Mio. CHF zum Jahresende, man könne daher mit einer «sehr hohen operativen und finanziellen Flexibilität agieren». 2023 wurde Fremdkapital im Volumen von 2,9 Mrd. CHF refinanziert oder verlängert. Für das neue Jahr rechnet das Unternehmen mit einem nur leicht steigenden Finanzierungsaufwand. Der konsolidierte FFO I soll auf 4,10 bis 4,15 CHF/Aktie steigen, die Leerstandsquote unter 4% bleiben sowie das Volumen der Assets under Management am Ende des Jahres über 9 Mrd. CHF liegen. (aw)